

Mercado de imóveis novos inicia o 2º semestre com bom desempenho

Comercialização e lançamento apresentaram crescimento em julho comparado ao mesmo mês do ano passado

JULHO/2019 CIDADE DE SÃO PAULO

Números do mês:

Vendas = 3.284 unidades

Lançamentos = 3.567 unidades

Oferta Final = 23.168 unidades

VSO (mensal) = 12,4%

VSO (12 meses) = 58,6%

GVV = R\$ 1.394,8 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 38.415 unidades

Lançamentos = 47.689 unidades

GVV = R\$ 19,2 bilhões

Média do ano

Vendas = 3.147 unidades

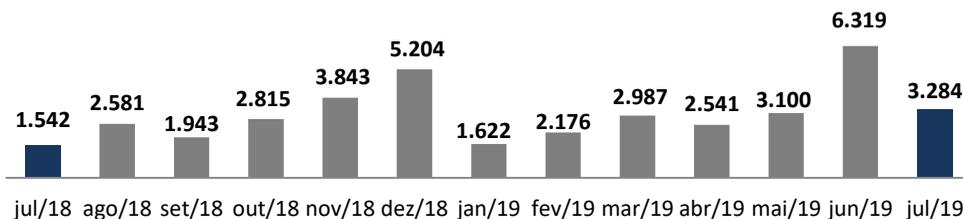
Lançamentos = 3.136 unidades

GVV = R\$ 1.492,2 milhões

Comercialização de Imóveis Novos – Cidade de São Paulo

A Pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada mensalmente pelo departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), apurou em julho a comercialização de 3.284 unidades residenciais novas. O resultado foi 48% inferior ao total comercializado em junho (6.319 unidades) e 113,0% acima das vendas de julho de 2018 (1.542 unidades).

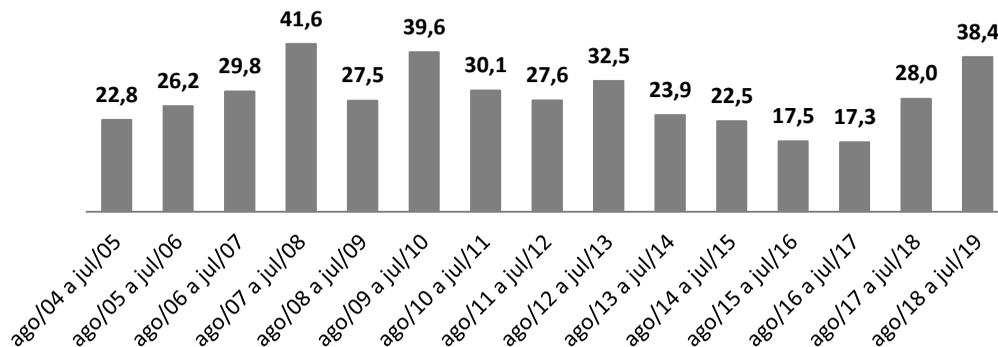
Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (agosto de 2018 a julho de 2019), as 38.415 unidades comercializadas representaram um aumento de 37,0% em relação ao mesmo período anterior (agosto de 2017 a julho de 2018), quando as vendas totalizaram 28.046 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



VGv (Valor Global de Vendas) – Cidade de São Paulo

O VGv (Valor Global de Vendas) de R\$ 1.394,8 milhões ficou 56,0% abaixo em relação a junho (R\$ 3.172,3 milhões) e 103,6% acima do percebido em julho do ano passado (R\$ 685,0 milhões) – valores atualizados pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) de julho de 2019.

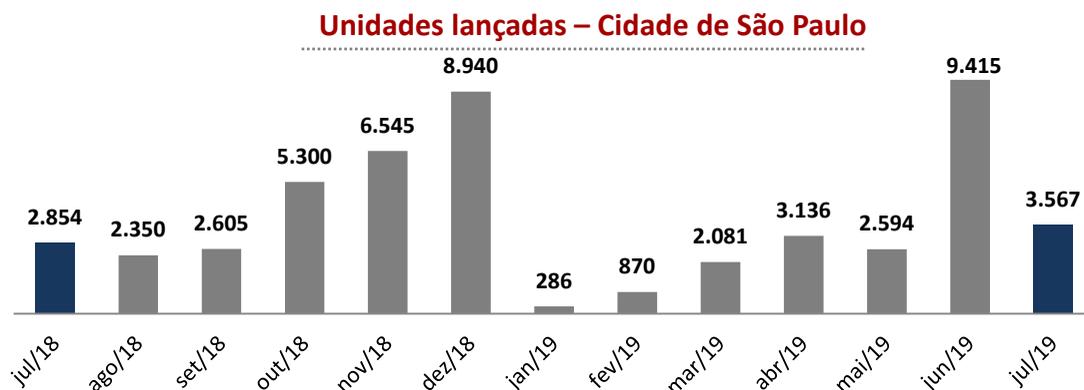
VSO (Vendas Sobre Oferta) – Cidade de São Paulo

O indicador VSO (Vendas sobre Oferta), que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, foi de 12,4% em julho, abaixo dos 21,5% apurados no mês de junho e acima dos 7,8% de julho de 2018.

O VSO de 12 meses (agosto de 2018 a julho de 2019) ficou em 58,6%, resultado superior aos 57,1% do período imediatamente anterior (agosto de 2018 a junho de 2019). Frente aos 52,8% do acumulado de agosto de 2017 a julho de 2018, houve crescimento de 11,0%.

Lançamentos – Cidade de São Paulo

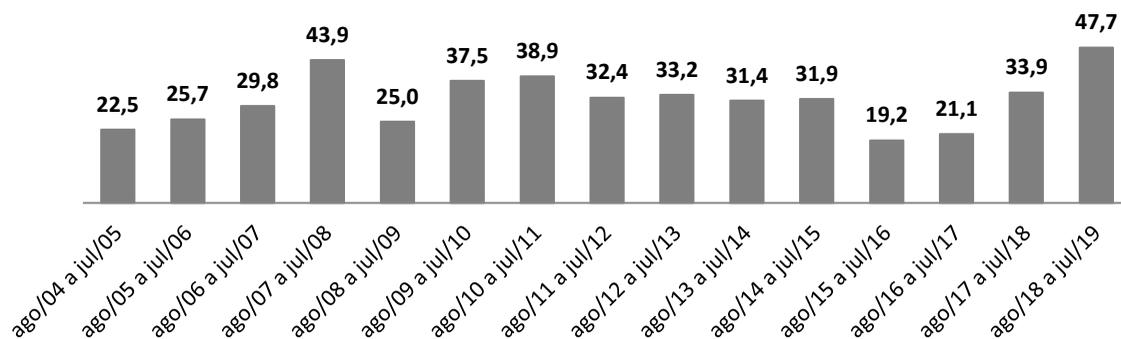
De acordo com dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).



No acumulado de 12 meses, referente ao período de agosto de 2018 a julho de 2019, os lançamentos na capital paulista somaram 47.689 unidades, 40,7% acima das 33.905 unidades lançadas no mesmo período do ano anterior (agosto de 2017 a julho de 2018).

Evolução de unidades residenciais lançadas (acumulada 12 meses)

Mil unidades



Oferta de imóveis novos – Cidade de São Paulo

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).

A metodologia da pesquisa, adotada desde 2004, filtra os empreendimentos com mais de 36 meses, porque, após esse período, a dinâmica de comercialização é diferente, com muitos imóveis prontos e ocupados. Apesar desse filtro, a comercialização dos empreendimentos continua sendo acompanhada.

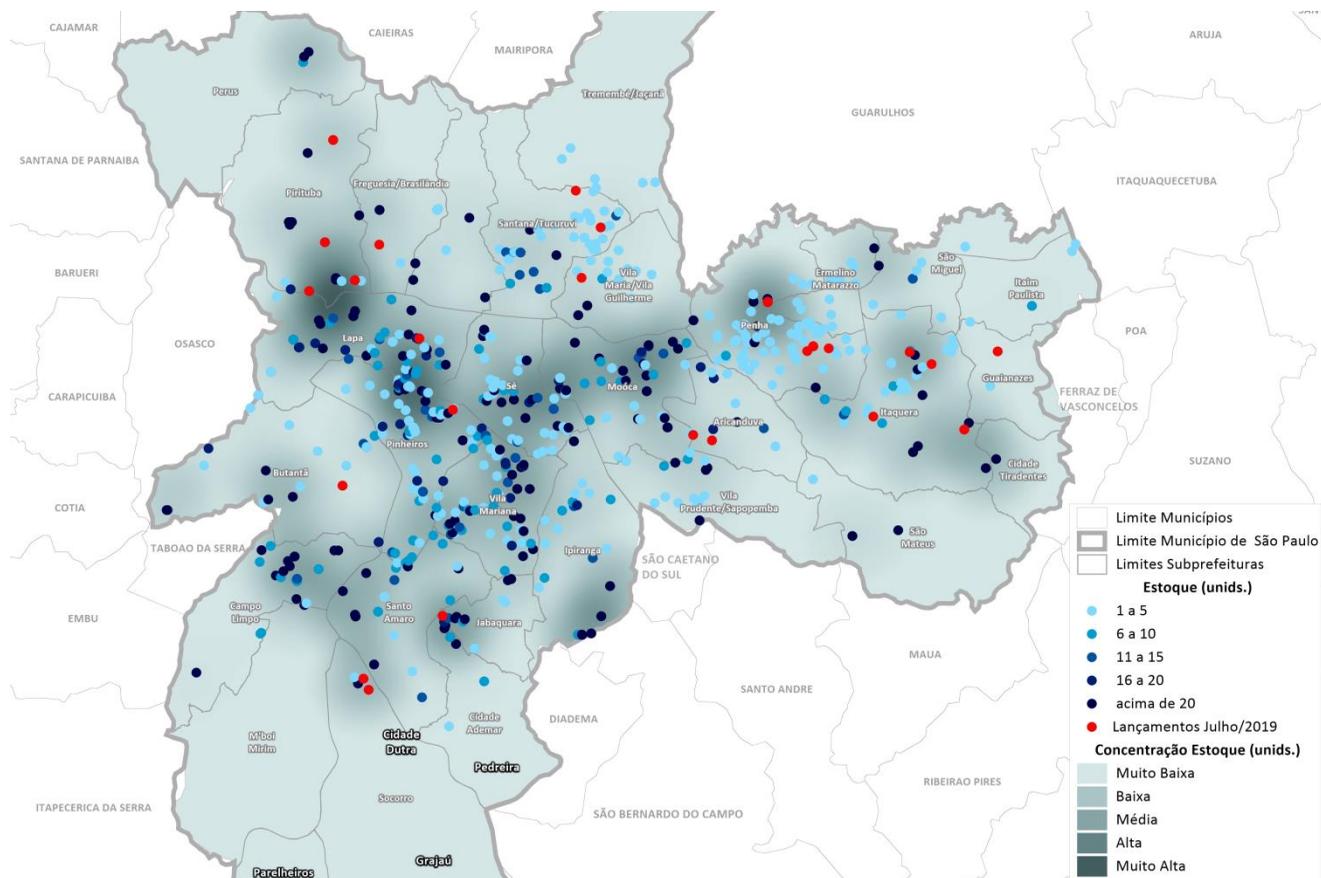
Ampliando o período analisado para 48 meses (agosto de 2015 a julho de 2019), a oferta de imóveis não vendidos sobe para 25.016 unidades, volume 8,0% superior à oferta de 36 meses.

Concentração da oferta dos imóveis novos na cidade de São Paulo.

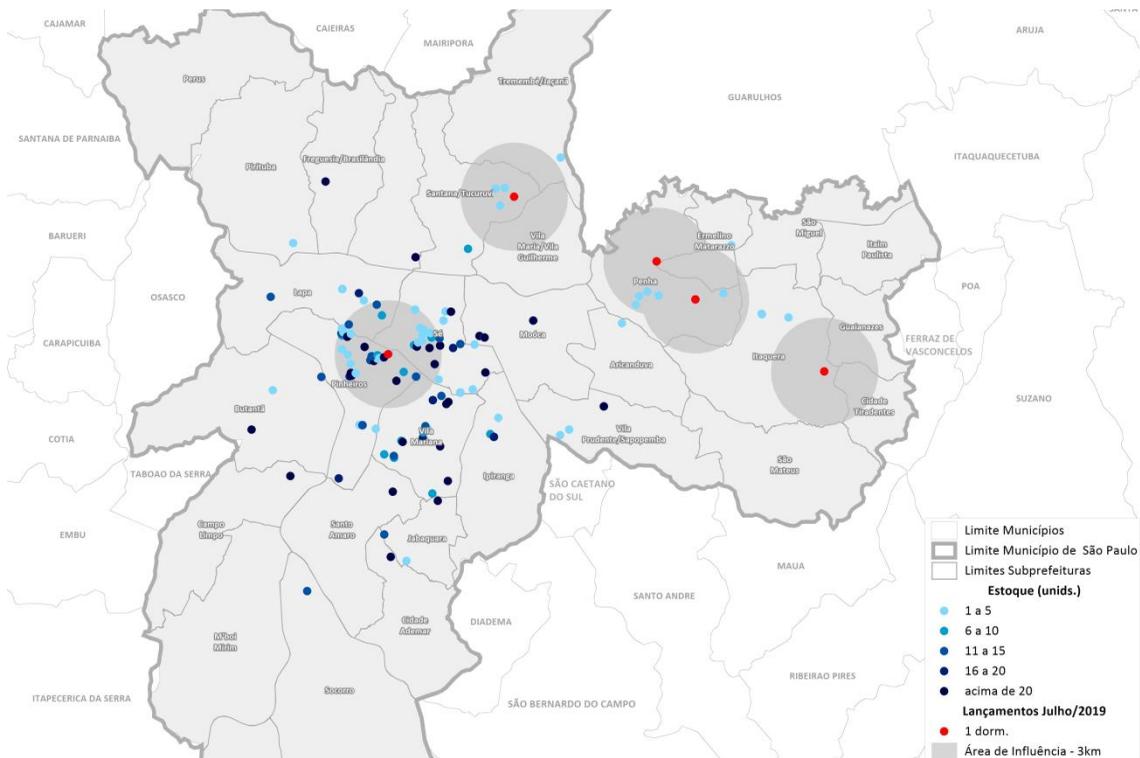
No mapa de densidade abaixo, podemos analisar a concentração e a dispersão dos lançamentos nos últimos três anos que ainda tem unidades disponíveis.

Sendo assim as áreas de maior concentração de estoque disponível à venda estão representadas pelas cores mais escuras, e as áreas com menor concentração de estoque estão nas cores mais claras.

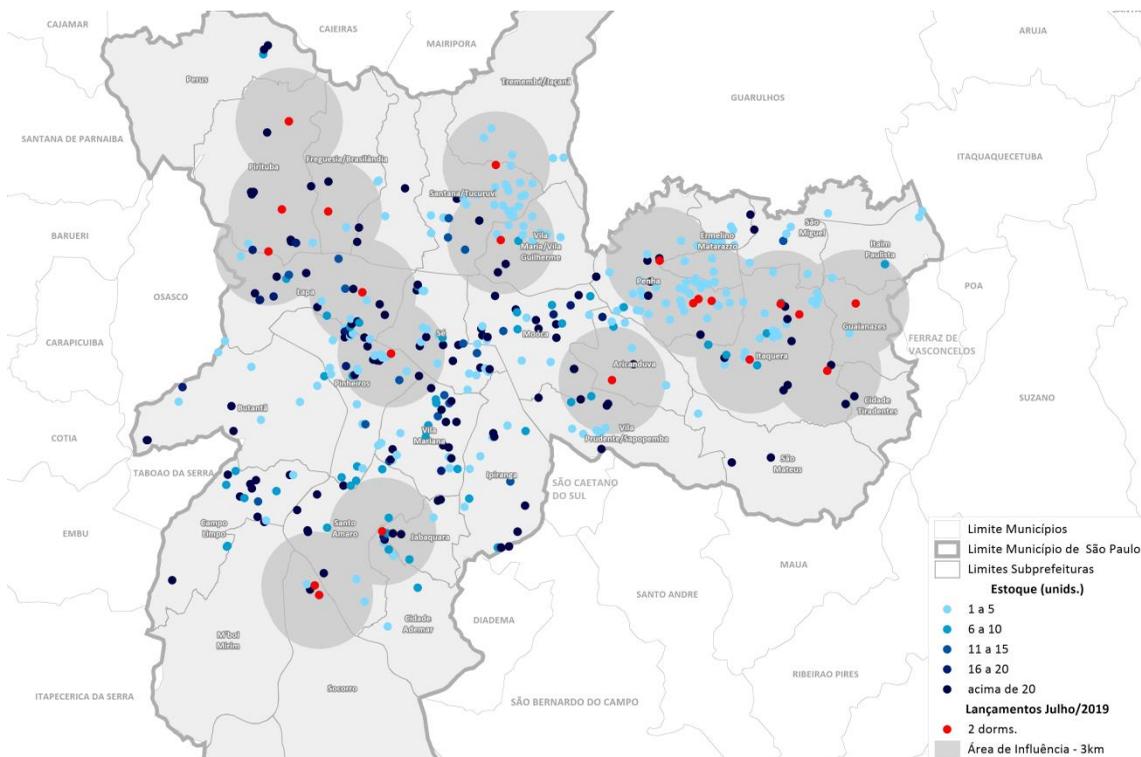
Os empreendimentos lançados no último mês foram segmentados em vermelho, para uma melhor visualização.



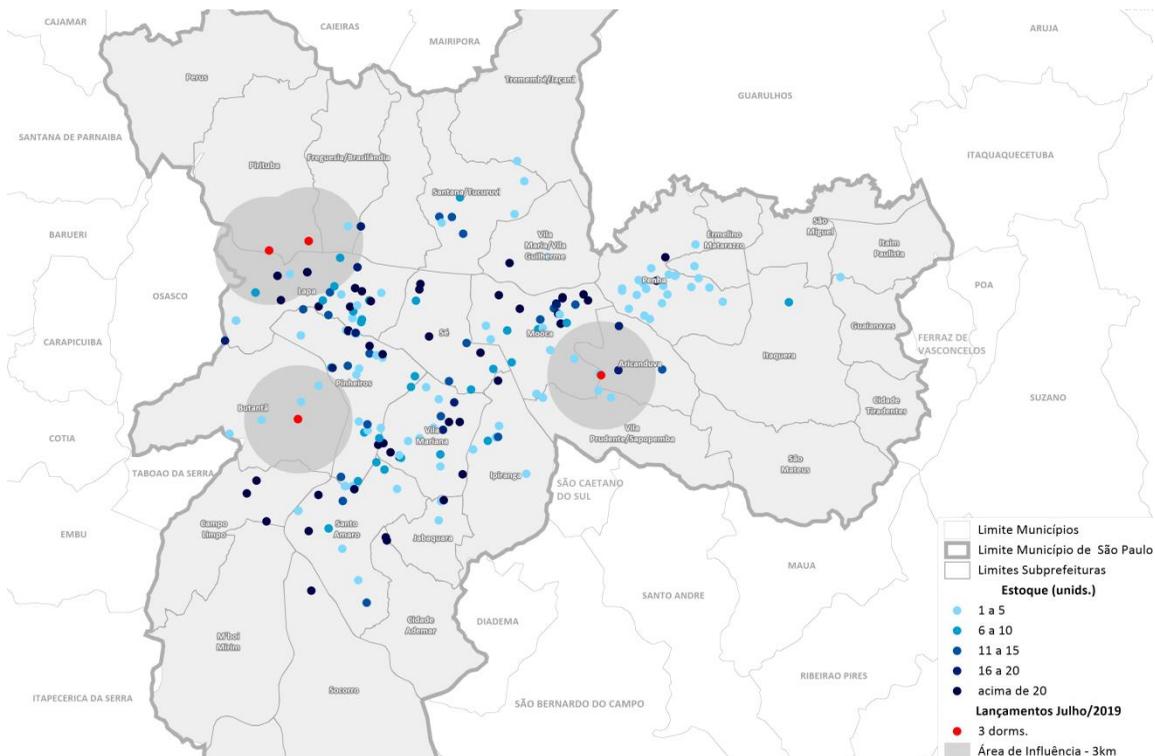
ANÁLISE POR SEGMENTO – 1 DORMITÓRIO



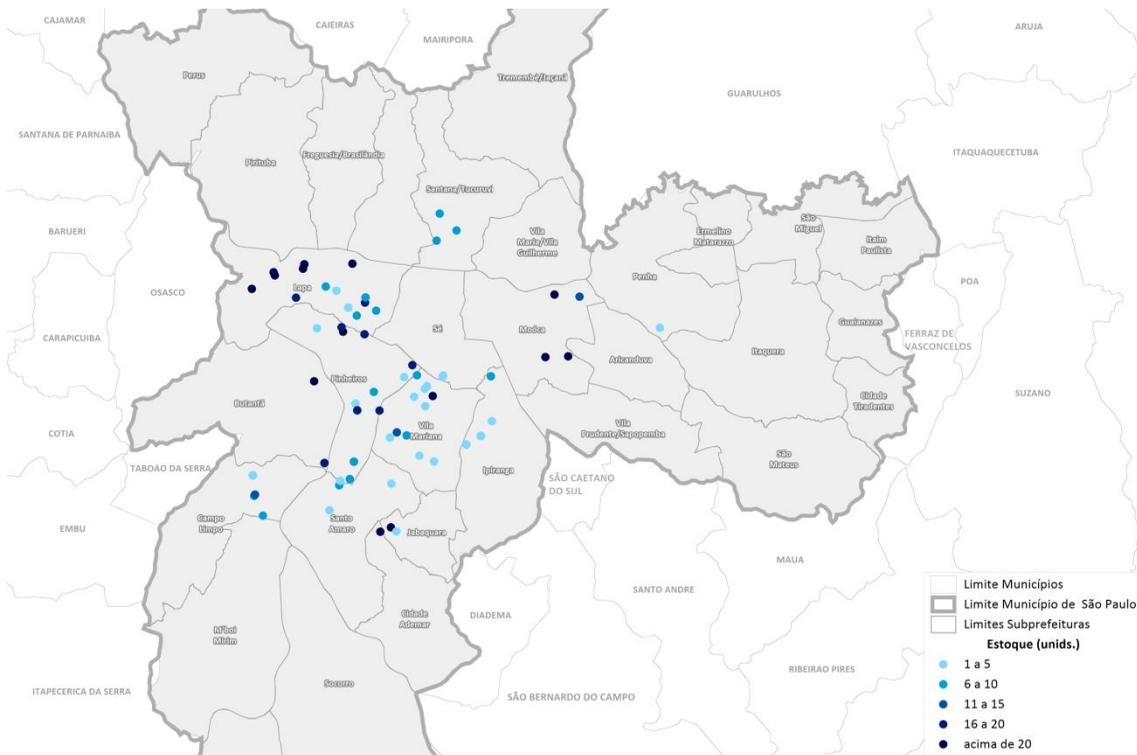
ANÁLISE POR SEGMENTO – 2 DORMITÓRIOS



ANÁLISE POR SEGMENTO – 3 DORMITÓRIOS



ANÁLISE POR SEGMENTO – 4 DORMITÓRIOS OU MAIS



ANÁLISE POR SEGMENTO – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Dormitórios

Os imóveis de 2 dormitórios destacaram-se em julho de 2019 em todos os indicadores: maior volume de vendas (2.410 unidades), lançamentos (2.921 unidades), imóveis ofertados (14.601 unidades), maior VGV (R\$ 714,8 milhões) e melhor desempenho de vendas, com VSO de 14,2%, resultado de 2.410 unidades comercializadas em relação aos 17.011 imóveis ofertados e lançados no mês.

Área útil

Imóveis com menos de 45 m² de área útil lideraram em todos os indicadores: vendas (2.032 unidades), lançamentos (2.803 unidades), imóveis ofertados (11.937 unidades), VSO de 14,5% e maior VGV (R\$ 424,5 milhões).

Faixa de preço

Por faixa de preço, os imóveis com valor de até R\$ 240 mil lideraram em vendas (1.822 unidades), lançamentos (2.808 unidades), oferta final (9.670 unidades) e maior VSO (15,9%).

Zonas da cidade

A análise por zonas da cidade demonstra que, em julho deste ano, a região Sul liderou nos seguintes indicadores: vendas (1.068 unidades) e VGV (R\$ 466,4 milhões). A região Leste teve a maior quantidade de lançamentos (1.530 unidades) e de oferta disponível (6.946 unidades), enquanto o maior VSO (20,5%) foi registrado na região Norte da cidade.

Econômicos e outros mercados

O valor do tíquete nem sempre é o único critério para determinar se um imóvel pode ser classificado como econômico, porque a relação entre os preços e as áreas dos apartamentos compactos pode fazer com que não se enquadrem como um produto econômico.

Para segmentar os imóveis econômicos, o Secovi-SP elegeu as faixas de preço enquadradas no programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) e os limites de preço do metro quadrado de área útil, com um limite de aproximadamente R\$ 7.000,00, conforme a data e a cidade de lançamento do empreendimento.

Em julho, imóveis com essas características, enquadrados como imóveis econômicos, registraram a comercialização de 1.467 unidades e o lançamento de 1.873 unidades. A oferta totalizou 7.427 unidades disponíveis para venda e o VSO foi de 16,5%.

Nos outros segmentos de mercado, a pesquisa identificou 1.817 unidades vendidas, 1.694 unidades lançadas, oferta final de 15.741 unidades e VSO de 10,3%.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

O segundo semestre inicia com crescimento na comparação com julho do ano passado. Houve crescimento de 113% na quantidade de unidades vendidas e 25% em relação às unidades lançadas.

“Julho costuma ser influenciado por fatores como férias escolares e, geralmente, apresenta queda sazonal em relação ao mês de junho. Neste ano, não foi diferente: houve redução de 48,0% nas vendas e 62,1% nos lançamentos, principalmente porque a base de junho havia apresentado recordes históricos”, afirma Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP.

Em termos de tipologia, os imóveis de 2 dormitórios continuam predominando no mercado imobiliário, com participação percentual de 73,4% no total de vendas e 81,9% no volume de lançamentos do mês.

No acumulado do ano, as 22.029 unidades comercializadas representam um aumento de 62,7% em relação às 13.543 unidades apuradas no acumulado do mesmo período de 2018. O lançamento de 21.949 unidades resultaram em aumento de 92,8% em relação às 11.384 unidades lançadas em igual intervalo do ano passado.

O destaque no crescimento percentual em termos de tipologia ficou por conta dos imóveis de 4 ou mais dormitórios. No ano, foram comercializadas 868 unidades, uma alta de 145,9% em relação ao acumulado do ano passado. Em termos de unidades, predominam os imóveis de 2 dormitórios, com 14.849 unidades comercializadas no período e variação de 64,5% em relação às 9.026 unidades vendidas no mesmo período de 2018.

Imóveis enquadrados nos parâmetros do Minha Casa, Minha Vida também apresentaram desempenhos significativos, com crescimento de 69% nas vendas e 88% nos lançamentos. As 9.094 unidades vendidas corresponderam a 41% do total, enquanto o lançamento de 8.815 unidades representou 40% do total.

O bom desempenho do mercado imobiliário exerceu positiva influência na economia. O crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) acima do esperado, de 0,4% no segundo trimestre em relação ao trimestre anterior, afastou o temor de que o País entrasse em recessão técnica.

Conclusão – Mercado Imobiliário da Cidade de São Paulo

Os três subsetores que apresentaram os maiores aumentos e contribuíram para o desempenho do PIB foram a Indústria de transformação (2,0%), a Construção (1,9%) e as Atividades imobiliárias (0,7%).

Outro indicador econômico influenciado positivamente pelo setor imobiliário foi a geração de empregos. No acumulado de janeiro a julho, a Construção Civil gerou 77.481 empregos, com participação de 17% do total de 461.411 empregos gerados no País, segundo dados do Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados).

“Este ambiente pode ser prejudicado em breve. Continuamos preocupados com a falta de calibragem na Lei de Zoneamento da cidade de São Paulo. Somente com os necessários ajustes será possível fazer com que o nosso setor contribua ainda mais com a economia, gerando empregos, aumentando a arrecadação de impostos e mantendo o equilíbrio do mercado imobiliário, com a adequada e necessária oferta de imóveis à população”, afirma Emilio Kallas, vice-presidente de Incorporação e Terrenos Urbanos da entidade.

Para o presidente do Secovi-SP, Basílio Jafet, o ajuste na Lei é indispensável e urgente, principalmente neste momento favorável para o Brasil, graças às reformas estruturais e à correta agenda econômica. Destaca, dentre as medidas de estímulo ao mercado, a recente opção de financiamento pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), que amplia a possibilidade de acesso à moradia, com valor inicial de prestação mais baixo.

Porém, Jafet adiciona à lista de preocupações as frequentes ameaças de desvirtuamento na destinação de recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), que devem ser aplicados em habitação, saneamento e infraestrutura.

ANÁLISE POR SEGMENTO – CIDADE DE SÃO PAULO – JULHO DE 2019
Dormitórios

| Dormitórios | 1 Dorm | 2 Dorms | 3 Dorms | 4 ou + Dorms | Total |
|-----------------|--------|---------|---------|--------------|---------------|
| Oferta anterior | 3.268 | 14.090 | 4.029 | 1.498 | 22.885 |
| Lançamentos | 349 | 2.921 | 297 | 0 | 3.567 |
| Vendas | 290 | 2.410 | 481 | 103 | 3.284 |
| Oferta final | 3.327 | 14.601 | 3.845 | 1.395 | 23.168 |
| VSO (%) | 8,0 | 14,2 | 11,1 | 6,9 | 12,4 |

Zona

| Zona | Centro | Leste | Norte | Oeste | Sul | Total |
|-----------------|--------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| Oferta anterior | 1.526 | 6.296 | 2.788 | 5.664 | 6.611 | 22.885 |
| Lançamentos | 0 | 1.530 | 1.245 | 164 | 628 | 3.567 |
| Vendas | 101 | 880 | 826 | 409 | 1.068 | 3.284 |
| Oferta final | 1.425 | 6.946 | 3.207 | 5.419 | 6.171 | 23.168 |
| VSO (%) | 6,6 | 11,2 | 20,5 | 7,0 | 14,8 | 12,4 |

Área útil

| Área útil (m²) | Menos de 45 | Entre 45 e 65 | Entre 66 e 85 | Entre 86 e 130 | Entre 131 e 180 | Mais de 180 | Total |
|-----------------|-------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|-------------|---------------|
| Oferta anterior | 11.166 | 4.122 | 3.460 | 2.356 | 1.365 | 416 | 22.885 |
| Lançamentos | 2.803 | 408 | 301 | 53 | 1 | 1 | 3.567 |
| Vendas | 2.032 | 492 | 468 | 154 | 124 | 14 | 3.284 |
| Oferta final | 11.937 | 4.038 | 3.293 | 2.255 | 1.242 | 403 | 23.168 |
| VSO (%) | 14,5 | 10,9 | 12,4 | 6,4 | 9,1 | 3,4 | 12,4 |

Preço (R\$ mil)

| Preço (R\$) | Até \$240.000 | 240.001 a 500.000 | 500.001 a 900.000 | 900.001 a 1.500.000 | Acima de 1.500.000 | Total |
|-----------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| Oferta anterior | 8.684 | 5.114 | 4.698 | 2.768 | 1.621 | 22.885 |
| Lançamentos | 2.808 | 504 | 176 | 28 | 51 | 3.567 |
| Vendas | 1.822 | 760 | 374 | 204 | 124 | 3.284 |
| Oferta final | 9.670 | 4.858 | 4.500 | 2.592 | 1.548 | 23.168 |
| VSO (%) | 15,9 | 13,5 | 7,7 | 7,3 | 7,4 | 12,4 |

Mercado

| Mercado | Econômico | Outros Mercados | Total |
|-----------------|-----------|-----------------|---------------|
| Oferta anterior | 7.021 | 15.864 | 22.885 |
| Lançamentos | 1.873 | 1.694 | 3.567 |
| Vendas | 1.467 | 1.817 | 3.284 |
| Oferta final | 7.427 | 15.741 | 23.168 |
| VSO (%) | 16,5 | 10,3 | 12,4 |

Região Metropolitana de São Paulo- Outras cidades

JULHO/2019

OUTRAS CIDADES DA RMSP

Números do mês:

Vendas = 424 unidades

Lançamentos = 368 unidades

Oferta Final = 6.670 unidades

VSO (mensal) = 6,0%

VSO (12 meses) = 48,5%

VGv = R\$ 146,6 milhões

Acumulado 12 meses

Vendas = 8.151 unidades

Lançamentos = 10.063 unidades

VGv = R\$ 2,7 bilhões

Média do ano

Vendas = 551 unidades

Lançamentos = 497 unidades

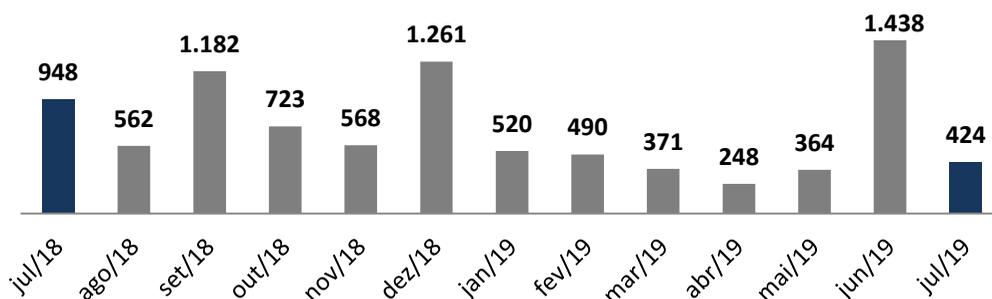
VGv = R\$ 179,7 milhões

Comercialização de imóveis novos – Outras cidades da RMSP

A Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) é composta por 39 municípios, sendo a capital paulista o principal deles. Por essa razão, a Pesquisa do Mercado Imobiliário do Secovi-SP analisa a cidade de São Paulo separadamente.

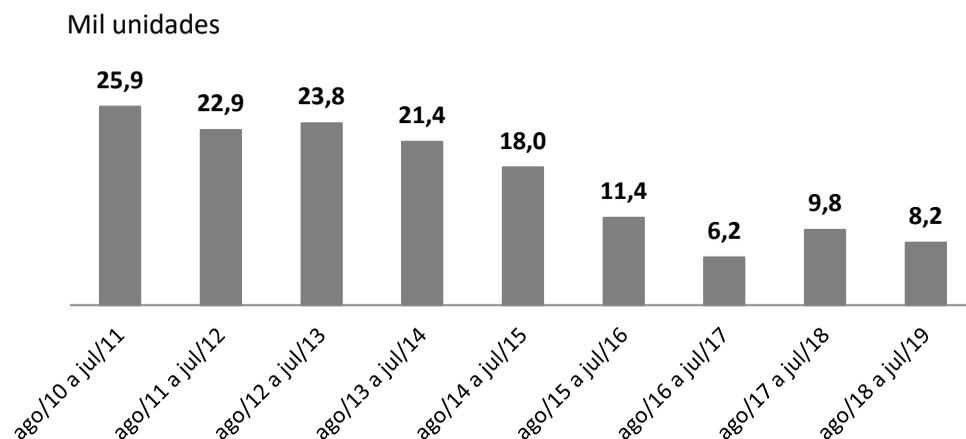
Em julho, as outras cidades da RMSP somaram 424 unidades vendidas – redução de 70,5% em comparação às 1.438 unidades comercializadas no mês anterior. Com relação às vendas de julho de 2018 (948 unidades), houve redução de 55,3%.

Unidades Residenciais Vendidas



No acumulado de 12 meses (agosto de 2018 a julho de 2019), foram comercializadas 8.151 unidades nas outras cidades da RMSP, resultado 17,0% abaixo do registrado no período anterior, quando as vendas totalizaram 9.818 unidades.

Evolução de unidades residenciais vendidas (Acumulada 12 meses)



VGv (Valor Global de Vendas) – Outras Cidades da RMSP

Em julho, o VGv das outras cidades da Região Metropolitana somou R\$ 146,6 milhões, representando redução de 71,5% em relação a junho, mês em que foram vendidos R\$ 513,5 milhões. Comparado ao VGv de R\$ 254,7 milhões de julho de 2018, houve redução de 42,4% – valores atualizados pelo INCC-DI de julho de 2019.

VSO (Vendas sobre Oferta) – Outras Cidades da RMSP

O índice VSO de julho de 2019 – que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas – foi de 6,0%, ficando abaixo dos 17,5% de junho de 2019 e acima dos 12,2% do mesmo mês do ano de 2018.

Oferta de Imóveis Novos – Outras Cidades da RMSP

As outras cidades da RMSP encerraram julho com 6.670 unidades disponíveis para venda – volume abaixo do registrado em junho de 2019 (6.788 unidades). A oferta disponível é composta por imóveis na planta, em construção e prontos, lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).

Lançamentos – Outras Cidades da RMSP

Segundo a Embraesp, os lançamentos totalizaram 368 unidades nas outras cidades da RMSP, volume 69,6% abaixo do registrado em junho de 2019 (1.209 unidades) e 50,5% inferior a julho de 2018, quando foram lançadas 744 unidades.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP

Dormitórios

No mês de julho, os imóveis de 2 dormitórios lideraram em todos os indicadores: vendas (326 unidades), lançamentos (324 unidades), oferta (4.906 unidades), VGv (R\$ 90,6 milhões) e melhor VSO (6,2%).

Área útil

Em julho, os imóveis na faixa entre 45 m² e 65 m² de área útil destacaram-se em quase todos os indicadores: volume de vendas (243 unidades), oferta (3.895 unidades) e VGv (R\$ 63,9 milhões). O melhor VSO (13,2%) foi registrado nos imóveis com faixa entre 86 m² e 130 m², enquanto a maior quantidade de lançamentos (324 unidades) ficou por conta dos imóveis com menos de 45 m².

Faixa de preço

Em julho, os imóveis com preços na faixa entre R\$ 240 mil a R\$ 500 mil apresentaram a maior quantidade de vendas (173 unidades). O maior volume de lançamentos foi registrado na faixa de valores inferiores a R\$ 240 mil, onde também se concentra a maior quantidade de imóveis ofertados (2.859 unidades). O melhor VSO ficou na faixa entre R\$ 500 mil e R\$ 750 mil, com 12,2%.

ANÁLISE POR SEGMENTO – OUTRAS CIDADES DA RMSP – JULHO DE 2019

Dormitórios

| Dormitórios | 1 Dorm | 2 Dorms | 3 Dorms | 4 ou + Dorms | Total |
|-----------------|--------|---------|---------|--------------|--------------|
| Oferta anterior | 495 | 4.908 | 1.064 | 259 | 6.726 |
| Lançamentos | 0 | 324 | 44 | 0 | 368 |
| Vendas | 28 | 326 | 59 | 11 | 424 |
| Oferta final | 467 | 4.906 | 1.049 | 248 | 6.670 |
| VSO (%) | 5,7 | 6,2 | 5,3 | 4,2 | 6,0 |

Área útil

| Área útil (m²) | Menos de 45 | Entre 45 e 65 | Entre 66 e 85 | Entre 86 e 130 | Mais de 130 | Total |
|-----------------|-------------|---------------|---------------|----------------|-------------|--------------|
| Oferta anterior | 1.114 | 4.138 | 718 | 387 | 369 | 6.726 |
| Lançamentos | 324 | 0 | 0 | 44 | 0 | 368 |
| Vendas | 89 | 243 | 20 | 57 | 15 | 424 |
| Oferta final | 1.349 | 3.895 | 698 | 374 | 354 | 6.670 |
| VSO (%) | 6,2 | 5,9 | 2,8 | 13,2 | 4,1 | 6,0 |

Faixa de Preço

| Preço (R\$) | Até 240.000 | 240.001 a 500.000 | 500.001 a 750.000 | 750.001 a 900.000 | Acima de 900.000 | Total |
|-----------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------|
| Oferta anterior | 2.706 | 2.986 | 464 | 171 | 399 | 6.726 |
| Lançamentos | 324 | 0 | 44 | 0 | 0 | 368 |
| Vendas | 171 | 173 | 62 | 4 | 14 | 424 |
| Oferta final | 2.859 | 2.813 | 446 | 167 | 385 | 6.670 |
| VSO (%) | 5,6 | 5,8 | 12,2 | 2,3 | 3,5 | 6,0 |

Mercado

| Mercado | Econômico | Outros Mercados | Total |
|-----------------|-----------|-----------------|--------------|
| Oferta anterior | 2.233 | 4.493 | 6.726 |
| Lançamentos | 324 | 44 | 368 |
| Vendas | 155 | 269 | 424 |
| Oferta final | 2.402 | 4.268 | 6.670 |
| VSO (%) | 6,1 | 5,9 | 6,0 |

CIDADE DE SÃO PAULO – JULHO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF | Oferta - 30/06/2019 | 3.268 | 14.090 | 4.029 | 1.498 | 22.885 |
| UL | (+) Lançadas | 349 | 2.921 | 297 | 0 | 3.567 |
| UV | (-) Vendidas | 290 | 2.410 | 481 | 103 | 3.284 |
| OF | Oferta - 31/07/2019 | 3.327 | 14.601 | 3.845 | 1.395 | 23.168 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 8,0 | 14,2 | 11,1 | 6,9 | 12,4 |
| PMV | Prazo Médio de Venda | 7 | 4 | 5 | 5 | 5 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 116,9 | 714,8 | 382,9 | 180,2 | 1.394,8 |

| <i>Empreendimentos</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|------------------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| ELH | Horizontal Lançados | 0,00 | 7,00 | 1,00 | 0,00 | 8,00 |
| ELV | Vertical Lançados | 2,93 | 12,65 | 2,42 | 0,00 | 18,00 |
| EL | Total Lançados | 2,93 | 19,65 | 3,42 | 0,00 | 26,00 |

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| OF | Oferta - 30/06/2019 | 1.342 | 5.140 | 1.497 | 556 | 8.535 |
| UL | (+) Lançadas | 349 | 2.921 | 297 | 0 | 3.567 |
| UV | (-) Vendidas | 161 | 1.918 | 385 | 84 | 2.548 |
| OF | Oferta - 31/07/2019 | 1.530 | 6.143 | 1.409 | 472 | 9.554 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 9,5 | 23,8 | 21,5 | 15,1 | 21,1 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 71,8 | 542,4 | 284,9 | 135,7 | 1.034,8 |

PÓS-LANÇAMENTO (MAIS DE 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF | Oferta - 30/06/2019 | 1.926 | 8.950 | 2.532 | 942 | 14.350 |
| UV | (-) Vendidas | 129 | 492 | 96 | 19 | 736 |
| OF | Oferta - 31/07/2019 | 1.797 | 8.458 | 2.436 | 923 | 13.614 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 6,7 | 5,5 | 3,8 | 2,0 | 5,1 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 45,1 | 172,4 | 98,0 | 44,5 | 360,0 |

OUTRAS CIDADES DA RMSP – JULHO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| OF | Oferta - 30/06/2019 | 495 | 4.908 | 1.064 | 259 | 6.726 |
| UL | (+) Lançadas | 0 | 324 | 44 | 0 | 368 |
| UV | (-) Vendidas | 28 | 326 | 59 | 11 | 424 |
| OF | Oferta - 31/07/2019 | 467 | 4.906 | 1.049 | 248 | 6.670 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 5,7 | 6,2 | 5,3 | 4,2 | 6,0 |
| PMV | Prazo Médio de Venda | 5 | 6 | 3 | 18 | 6 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 6,9 | 90,6 | 37,6 | 11,5 | 146,6 |

| <i>Empreendimentos</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|------------------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| ELH | Horizontal Lançados | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| ELV | Vertical Lançados | 0,000 | 1,000 | 1,000 | 0,000 | 2,000 |
| EL | Total Lançados | 0,000 | 1,000 | 1,000 | 0,000 | 2,000 |

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| OF | Oferta - 30/06/2019 | 36 | 1.331 | 138 | 8 | 1.513 |
| UL | (+) Lançadas | 0 | 324 | 44 | 0 | 368 |
| UV | (-) Vendidas | 15 | 219 | 55 | 3 | 292 |
| OF | Oferta - 31/07/2019 | 21 | 1.436 | 127 | 5 | 1.589 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 41,7 | 13,2 | 30,2 | 37,5 | 15,5 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 4,0 | 63,6 | 33,2 | 2,6 | 103,4 |

PÓS-LANÇAMENTO (MAIS DE 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| OF | Oferta - 30/06/2019 | 459 | 3.577 | 926 | 251 | 5.213 |
| UV | (-) Vendidas | 13 | 107 | 4 | 8 | 132 |
| OF | Oferta - 31/07/2019 | 446 | 3.470 | 922 | 243 | 5.081 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 2,8 | 3,0 | 0,4 | 3,2 | 2,5 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 2,9 | 27,0 | 4,4 | 8,9 | 43,2 |

TOTAL REGIÃO METROPOLITANA – JULHO DE 2019

DESEMPENHO DO MERCADO - TOTAL

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| OF | Oferta - 30/06/2019 | 3.763 | 18.998 | 5.093 | 1.757 | 29.611 |
| UL | (+) Lançadas | 349 | 3.245 | 341 | 0 | 3.935 |
| UV | (-) Vendidas | 318 | 2.736 | 540 | 114 | 3.708 |
| OF | Oferta - 31/07/2019 | 3.794 | 19.507 | 4.894 | 1.643 | 29.838 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 7,7 | 12,3 | 9,9 | 6,5 | 11,1 |
| PMV | Prazo Médio de Venda | 7 | 4 | 5 | 6 | 5 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 123,8 | 805,4 | 420,5 | 191,7 | 1.541,4 |

| <i>Empreendimentos</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|------------------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| ELH | Horizontal Lançados | 0,00 | 7,00 | 1,00 | 0,00 | 8,00 |
| ELV | Vertical Lançados | 2,93 | 13,65 | 3,42 | 0,00 | 20,00 |
| EL | Total Lançados | 2,93 | 20,65 | 4,42 | 0,00 | 28,00 |

LANÇAMENTOS (ATÉ 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF | Oferta - 30/06/2019 | 1.378 | 6.471 | 1.635 | 564 | 10.048 |
| UL | (+) Lançadas | 349 | 3.245 | 341 | 0 | 3.935 |
| UV | (-) Vendidas | 176 | 2.137 | 440 | 87 | 2.840 |
| OF | Oferta - 31/07/2019 | 1.551 | 7.579 | 1.536 | 477 | 11.143 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 10,2 | 22,0 | 22,3 | 15,4 | 20,3 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 75,8 | 606,0 | 318,1 | 138,3 | 1.138,2 |

PÓS-LANÇAMENTO (MAIS DE 180 DIAS) POR NÚMERO DE DORMITÓRIO

| <i>Unidades</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|-----------------|---------------------|--------|---------|---------|---------|--------|
| OF | Oferta - 30/06/2019 | 2.385 | 12.527 | 3.458 | 1.193 | 19.563 |
| UV | (-) Vendidas | 142 | 599 | 100 | 27 | 868 |
| OF | Oferta - 31/07/2019 | 2.243 | 11.928 | 3.358 | 1.166 | 18.695 |

| <i>Indicadores</i> | | 1 dorm | 2 dorms | 3 dorms | 4 dorms | Total |
|--------------------|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|-------|
| VSO | Venda sobre oferta (%) | 6,0 | 4,8 | 2,9 | 2,3 | 4,4 |
| VGv | Valor Global de Venda (R\$ milhões) | 48,0 | 199,4 | 102,4 | 53,4 | 403,2 |

Glossário

ÁREA ÚTIL: Área do imóvel de uso privativo e exclusivo do proprietário ou morador, medida em m².

DATA DE LANÇAMENTO: Data definida no mês do início da oferta ao mercado de um produto.

DISTRATO: Extinção da relação contratual firmada entre as partes, que resulta na devolução da unidade ao empreendedor no mês de referência.

IMÓVEIS NA PLANTA: Empreendimentos com até 6 meses da data do lançamento.

IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO: Empreendimentos a partir do 7º mês após o lançamento e até ser entregue.

IMÓVEIS PRONTOS (ESTOQUE): Empreendimentos entregues.

INCC-DI: Índice Nacional de Custos da Construção - Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas.

LANÇAMENTOS: Número de unidades lançadas no mês de referência da pesquisa.

PREÇO DOS LANÇAMENTOS POR M² DE ÁREA ÚTIL (12 MESES): Divisão da somatória do VGL com a somatória da área útil, considerando um período de 12 meses.

OFERTA INICIAL: Número de unidades remanescentes ofertado ao mercado no período que antecede o mês de referência da pesquisa.

OFERTA FINAL: Resultado em unidades da soma da oferta final com os lançamentos, menos as vendas líquidas.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: Plano urbanístico local, coordenado pelo poder público e com participação da iniciativa privada. Estabelece parâmetros de ocupação diferenciados e implantação de melhorias na infraestrutura.

VGL (Valor Global Lançado) - Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades lançadas em cada período.

VGL/INCC-DI (Valor Global Lançado) atualizado pelo INCC-DI: Valor real (R\$) das unidades lançadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VGv (Valor Global de Vendas): Soma dos valores monetários em moeda corrente (R\$) das unidades comercializadas em cada período.

VGv/INCC-DI (Valor Global de Vendas) atualizado pelo INCC-DI: Valor real (R\$) das unidades comercializadas em cada período, a preços do mês de referência da pesquisa.

VALOR REAL: Valor corrigido para compensar o efeito da atualização monetária.

VENDAS BRUTAS: Número de unidades vendidas em cada período, sem considerar as unidades que foram distratadas.

VENDAS LÍQUIDAS (VENDAS): Diferença, em unidades, entre as vendas brutas e as distratadas.

VSO (Vendas Sobre Oferta) – Mensal: Resultado da divisão das vendas líquidas com a soma da oferta inicial e os lançamentos do mês. Mede o percentual da oferta comercializada no mês de referência da pesquisa.

VSO (Venda Sobre Oferta) - 12 meses: Mede o percentual comercializado acumulado nos últimos 12 meses.

ZEIS 5 (Zonas de Interesse Social): Área urbana destinada predominantemente à moradia de famílias de baixa renda. A ZEIS 5 permite a produção de até 40% de moradias para famílias com renda entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00.

ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Existente): Áreas com maior oferta de transportes públicos, que permitem maior adensamento.

ZEUP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista).

PESQUISA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Basilio Jafet

Presidente

Emílio Kallas

Vice-presidente

Celso Petrucci

Economista Chefe

Departamento de Economia e Estatística

Edson Kitamura

Fabício Augusto Kobayashi Hanada Gomes Pereira

Laryssa Basílio Kakuiti

Gustavo Mendes Santos

economia@secovi.com.br

(11) 5591-1245, 5591-1244, 5591-1240 e 5591-1247

GeoSecovi

Emerson Tadeu de Oliveira Júnior

Valéria de Souza Pereira

geosecovi@secovi.com.br

(11) 5591-1243, 5591-1241 e 5591-1332

Assessoria de Comunicação

Maria do Carmo Gregório

Shirley Gomes Valentim

aspress@secovi.com.br

(11) 5591-1253 e 5591-1189

Acesse: www.secovi.com.br

Reclamações/Sugestões: sac@secovi.com.br